

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，  
及對其準確性或完整性不發表任何聲明，並且明確表示，概不對因本公告之全部  
或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**XIWANG SUGAR HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**西王糖業控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2088)

**截至2013年6月30日止6個月之  
中期業績公告**

西王糖業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年6月30日止6個月(「本期間」)根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字，載列如下。本綜合業績未經審核，但已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止6個月	
		2013年	2012年
		人民幣' 000	人民幣' 000
	附註	未經審核	未經審核 經重列
<b>持續業務</b>			
營業額	2	57,470	—
銷售成本	3	(47,951)	—
<b>毛利</b>		<b>9,519</b>	<b>—</b>
其他收入，淨額		18	—
銷售及市場推廣成本	3	(677)	—
行政開支	3	(10,808)	(4,553)
<b>經營虧損</b>		<b>(1,948)</b>	<b>(4,553)</b>
融資成本，淨額	4	(118,735)	5,814
<b>扣除所得稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(120,683)</b>	<b>1,261</b>
所得稅開支	5	(1,517)	—
<b>來自持續業務之期間(虧損)／溢利</b>		<b>(122,200)</b>	<b>1,261</b>
<b>非持續業務</b>			
來自非持續業務之期間(虧損)／溢利	15	(37,459)	1,754
期間其他全面收入，扣除稅項		—	—
<b>期間全面(虧損)／收入總額</b>		<b>(159,659)</b>	<b>3,015</b>

		截至6月30日止6個月	
		2013年	2012年
		人民幣' 000	人民幣' 000
附註		未經審核	未經審核 經重列
<b>歸屬本公司權益持有人之</b>			
來自以下業務之(虧損)/溢利:			
持續業務		(122,184)	1,261
非持續業務		(37,459)	1,754
		<u>(159,643)</u>	<u>3,015</u>
產生於以下業務之少數股東權益:			
持續業務		(16)	-
非持續業務		-	-
		<u>(16)</u>	<u>-</u>
		<u>(159,659)</u>	<u>3,015</u>
期間本公司權益持有人應佔			
來自持續及非持續業務之			
每股普通股(虧損)/盈利			
(以每股人民幣元表示)			
<b>每股基本(虧損)/盈利</b>			
來自持續業務	6(a)	(0.6694)	0.0013
來自非持續業務	6(a)	(0.0371)	0.0017
		<u>(0.7065)</u>	<u>0.0030</u>
<b>每股攤薄(虧損)/盈利</b>			
來自持續業務	6(b)	(0.6694)	0.0010
來自非持續業務	6(b)	(0.0371)	0.0013
		<u>(0.7065)</u>	<u>0.0023</u>
股息	7	<u><u>1,157,738</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	1,800	2,641,718
商譽		180,405	180,405
土地使用權		–	268,518
遞延所得稅資產		–	6,587
		<u>182,205</u>	<u>3,097,228</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		–	714,343
持作銷售之已落成物業		36,134	27,973
發展中物業		447,767	460,656
應收承兌票據	9	1,342,958	–
貿易及其他應收款項	10	228,549	1,115,419
預付所得稅		–	586
應收關連方款項		–	144,002
限制性現金		1,153	287,358
現金及現金等價物		452,143	591,690
		<u>2,508,704</u>	<u>3,342,027</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>2,690,909</b></u>	<u><b>6,439,255</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔</b>			
股本	11		
– 普通股		102,107	102,086
– 可換股優先股		73,565	73,586
股份溢價	11	616	1,121,704
其他儲備			
– 建議末期股息		–	–
– 其他	12	(408,793)	991,438
保留盈利		910,222	524,012
		<u>677,717</u>	<u>2,812,826</u>

	附註	2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
少數股東權益	13	5,984	—
<b>總權益</b>		<b>683,701</b>	<b>2,812,826</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付承兌票據	4	—	217,155
遞延稅項負債		118,083	119,742
		<b>118,083</b>	<b>336,897</b>
<b>流動負債</b>			
應付股息	7	1,157,738	—
貿易及其他應付款項	14	248,795	1,030,766
當期所得稅負債		452	—
應付關連方款項		420,328	336,672
借款		61,812	1,922,094
		<b>1,889,125</b>	<b>3,289,532</b>
<b>負債總額</b>		<b>2,007,208</b>	<b>3,626,429</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,690,909</b>	<b>6,439,255</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>619,579</b>	<b>52,495</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>801,784</b>	<b>3,149,723</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1.1 一般資料

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發。

本公司是一間有限責任公司，於2005年2月21日在百慕達註冊成立，註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司股份自2005年12月9日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

由於簡明綜合財務報表內某些公司並無採用正式英文名稱，故該等公司的英文名稱為管理層將其中文名稱翻譯而成。

除非另有指明，否則本未經審核簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，本未經審核簡明綜合財務報表已獲董事會於2013年8月21日批准刊發。

### 1.2 關鍵事件

於2013年6月29日，本集團出售玉米加工業務，方式為透過出售榮華國際有限公司(於中國從事玉米加工業務的公司的控股公司)的全部已發行股本，以及將各間公司所欠本集團的貸款轉讓予西王投資有限公司(「西王投資」)，代價分別為人民幣661,000,000元及人民幣1,435,000,000元(「出售事項」)。根據適用會計準則，由出售事項而產生的虧損人民幣818,344,000元已直接於其他儲備中確認。

### 1.3 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務申報」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16而編製。

編製本簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至2012年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本未經審核簡明綜合中期財務報表應與本集團經審核之2012年年度財務報表一併閱讀，而2012年年度財務報表乃根據香港財務報告準則所編製。

## 1.4 會計政策

下列新訂及經修訂準則及詮釋於2013年1月1日或其後開始的期間生效：

香港財務報告準則第10號	「綜合財務報表」
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	「獨立財務報表」
香港財務報告準則第11號	「聯營安排」
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	「聯營公司及合資企業」
香港財務報告準則第12號	「披露於其他實體的權益」
香港財務報告準則第13號	「公平值計量」
香港會計準則第19號(修訂本)	「僱員福利」
香港財務報告準則第1號(修訂本)	「政府貸款」
香港財務報告準則第7號(修訂本)	「金融工具：披露－抵銷金融 資產與金融負債」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	「露天採礦場生產階段的 剝採成本」
香港財務報告準則第1號之修訂	「首次採納國際財務報告準則」
香港會計準則第1號之修訂	「財務報表的呈列」
香港會計準則第16號之修訂	「物業、廠房及設備」
香港會計準則第32號之修訂	「金融工具：呈列」
香港會計準則第34號之修訂	「中期財務申報」

預期採納該等準則將不會對本集團的業績或財務狀況造成任何重大影響。

## 2 分部資料

管理層已根據本集團的內部報告釐定經營分部。

管理層獨立監察本集團經營分部的業績，以作資源分配的決定及評估表現。分部表現乃根據可報告分部溢利進行評估，而分部溢利以經調整除稅前溢利計算。

截至2013年6月30日止6個月之未經審核分部業績如下：

	附註	持續業務－ 物業開發 人民幣'000	未分配 人民幣'000	持續業務 總額 人民幣'000	非持續 業務總額 人民幣'000	本集團 人民幣'000
分部銷售總額		57,470	–	57,470	2,844,248	2,901,718
分部間銷售		–	–	–	–	–
對外客戶銷售		57,470	–	57,470	2,844,248	2,901,718
經營溢利／(虧損)		7,450	(9,398)	(1,948)	11,073	9,125
融資成本－淨額	4	(97,136)	(21,599)	(118,735)	(47,356)	(166,091)
扣除所得稅前虧損		(89,686)	(30,997)	(120,683)	(36,283)	(156,966)
所得稅開支	5	(1,517)	–	(1,517)	(1,176)	(2,693)
本期間虧損		<u>(91,203)</u>	<u>(30,997)</u>	<u>(122,200)</u>	<u>(37,459)</u>	<u>(159,659)</u>

截至2012年6月30日止6個月之未經審核及經重列的分部業績如下：

	附註	持續業務－ 物業開發 人民幣'000	未分配 人民幣'000	持續業務 總額 人民幣'000	非持續 業務總額 人民幣'000	本集團 人民幣'000
分部銷售總額		–	–	–	2,833,291	2,833,291
分部間銷售		–	–	–	(1,046,992)	(1,046,992)
對外客戶銷售		–	–	–	1,786,299	1,786,299
經營(虧損)／溢利		–	(4,553)	(4,553)	46,776	42,223
融資成本－淨額	4	–	5,814	5,814	(43,529)	(37,715)
扣除所得稅前溢利		–	1,261	1,261	3,247	4,508
所得稅開支	5	–	–	–	(1,493)	(1,493)
期間溢利		<u>–</u>	<u>1,261</u>	<u>1,261</u>	<u>1,754</u>	<u>3,015</u>

由於管理層按本集團整體的財務狀況作檢討，因此並無披露分部資產／負債。



### 3 開支性質分析

包含在銷售成本、銷售及市場推廣成本，以及行政開支的開支分析如下：

#### (a) 來自持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
出售已落成物業成本	47,951	—
折舊及攤銷	246	60
董事酬金	161	161
僱員福利開支	3,537	1,976
能耗開支	5	9

#### (b) 來自非持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
製成品及在製品存貨水平的變動	29,890	22,192
折舊及攤銷	90,588	65,004
僱員福利開支	66,534	61,498
已使用原材料及消耗品	1,964,608	1,291,805
運輸開支	59,255	37,588
能耗開支	227,456	205,176

4 融資成本－淨額  
(a) 來自持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
利息開支		
– 銀行借款	3,354	186
– 其他借款 (i)	94,718	–
	<u>98,072</u>	<u>186</u>
兌換虧損／(收益)淨額 (ii)	20,693	(6,000)
	<u>118,765</u>	<u>(5,814)</u>
銀行結餘利息收入	(30)	–
融資成本淨額	<u>118,735</u>	<u>(5,814)</u>

- (i) 意指於2012年12月向西王投資發行本金額為人民幣308,000,000元的承付票據(「承付票據」)的有關利息開支及攤銷成本。

於2012年，該承付票據根據適用會計準則按公平值約人民幣217,155,000元入賬。面值與賬面值之間的差額應按承付票據的年期(即由2012年12月起計三年)攤銷。根據與西王投資就出售事項訂立的協議(已於2013年6月29日完成)，本集團在該承付票據中應付西王投資的金額抵銷西王投資應付的部分代價。該承付票據的取消，使本公司加快確認約人民幣78,303,000元的攤銷成本，而該攤銷成本原應於發行日期起計三年內產生。

此結餘因此包括上述加快攤銷成本約人民幣78,303,000元、於本期間產生的利息開支約人民幣3,838,000元及攤銷成本約人民幣12,577,000元。

- (ii) 此兌換虧損主要產生自轉讓出售事項下出售的公司所欠貸款。

(b) 來自非持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
利息開支－借款	57,334	50,572
減：供應商所承擔的利息開支	—	(12,970)
	<u>57,334</u>	<u>37,602</u>
兌換(收益)／虧損淨額	(7,847)	6,641
	<u>49,487</u>	<u>44,243</u>
融資成本	49,487	44,243
銀行結餘之利息收入	(2,131)	(714)
	<u>47,356</u>	<u>43,529</u>

5 所得稅開支

(a) 來自持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
當期稅項		
－期間溢利的當期稅項	3,176	—
遞延稅項		
－遞延稅項負債撥回	(1,659)	—
	<u>1,517</u>	<u>—</u>

(b) 來自非持續業務

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
當期稅項		
－期間溢利的當期稅項	177	1,493
遞延稅項		
－遞延稅項資產撥回	999	—
	<u>1,176</u>	<u>1,493</u>

根據百慕達及英屬處女群島（「英屬處女群島」）之規則及規例，本集團於本期間毋須繳交任何百慕達及英屬處女群島的所得稅（2012年上半年：無）。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），所有中國企業均須按標準企業所得稅率25%繳稅，惟受惠於指定優惠政策及條文的企業除外。於2013年，本公司於中國註冊成立的附屬公司的適用稅率為25%（2012年：25%）。

於2010年11月，已於2013年6月29日出售的其中一間附屬公司山東西王糖業有限公司（「西王糖業」）獲中國政府相關機構確認為「高新技術」企業。因此，從2011年1月起，西王糖業享有企業所得稅寬減，稅率可由25%減至15%。於2013年，西王糖業的適用稅率為15%。

根據新企業所得稅法及相關規例，中國企業就2008年1月1日後賺取的溢利向外國投資者支付的股息須繳納預扣稅。董事認為，其於中國的附屬公司於可見將來均不會分派其於2008年1月1日後賺取的溢利，因此，並無就於2013年6月30日的未分派保留盈利確認遞延稅項。

## 6 每股（虧損）／盈利

### (a) 基本

每股基本（虧損）／盈利以本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除以期間已發行普通股股數的加權平均數計算。

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
本公司來自持續業務權益持有人應佔 （虧損）／溢利	(122,184)	1,261
減：向可換股優先股持有人作出的分派	(553,017)	—
	<u>(675,201)</u>	<u>1,261</u>
已發行普通股加權平均數（以千計）	<u>1,008,719</u>	<u>1,008,566</u>
來自持續業務每股基本（虧損）／盈利 （每股人民幣元）	<u><u>(0.6694)</u></u>	<u><u>0.0013</u></u>

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
來自非持續業務之本公司權益持有人應佔 (虧損)／溢利	<u>(37,459)</u>	<u>1,754</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>1,008,719</u>	<u>1,008,566</u>
來自非持續業務之每股基本(虧損)／盈利 (每股人民幣元)	<u>(0.0371)</u>	<u>0.0017</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利	(159,643)	3,015
減：向可換股優先股持有人作出的分派	<u>(553,017)</u>	<u>-</u>
	<u>(712,660)</u>	<u>3,015</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>1,008,719</u>	<u>1,008,566</u>
每股基本(虧損)／盈利(每股人民幣元)	<u>(0.7065)</u>	<u>0.0030</u>

**(b) 攤薄**

每股攤薄(虧損)／盈利乃假設所有攤薄普通股獲兌換而對已發行普通股股數的加權平均數作出調整所計算。本公司擁有兩類攤薄潛在普通股：可換股優先股及購股權。由於兩個項目均不會對本期間的每股(虧損)／盈利產生攤薄影響，故計算每股普通股攤薄(虧損)／盈利時並無納入該兩個項目。

(b) 攤薄(續)

	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣' 000	人民幣' 000
	未經審核	未經審核 經重列
來自持續業務之本公司權益持有人		
應佔(虧損)／溢利	(122,184)	1,261
減：向可換股優先股持有人作出的分派	(553,017)	—
	<u>(675,201)</u>	<u>1,261</u>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<b>1,008,719</b>	1,008,566
就以下各項作出調整：		
— 假設轉換可換股優先股(以千計)	—	294,258
— 購股權(以千計)	—	—
	<u>1,008,719</u>	<u>1,302,824</u>
計算每股攤薄(虧損)／盈利所採用的 普通股加權平均數(以千計)	<b>1,008,719</b>	1,302,824
來自持續業務之每股攤薄(虧損)／ 盈利(每股人民幣元)	<b>(0.6694)</b>	0.0010

(b) 攤薄(續)

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000 未經審核	2012年 人民幣' 000 未經審核 經重列
本公司權益持有人應佔來自非持續 業務之(虧損)/溢利	<u>(37,459)</u>	<u>1,754</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>1,008,719</b>	1,008,586
對以下各項調整：		
— 假設轉換可換股優先股(以千計)	—	294,258
— 購股權(以千計)	—	—
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權 平均數(以千計)	<u><b>1,008,719</b></u>	<u>1,302,824</u>
來自非持續業務之每股攤薄(虧損)/ 盈利(每股人民幣元)	<u><b>(0.0371)</b></u>	<u>0.0013</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(159,643)</b>	3,015
減：向可換股優先股持有人作出的分派	<u><b>(553,017)</b></u>	<u>—</u>
	<u><b>(712,660)</b></u>	<u>3,015</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>1,008,719</b>	1,008,586
對以下各項調整：		
— 假設轉換可換股優先股(以千計)	—	294,258
— 購股權(以千計)	—	—
計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股 加權平均數(以千計)	<u><b>1,008,719</b></u>	<u>1,302,824</u>
來自非持續業務之每股攤薄(虧損)/盈利 (每股人民幣元)	<u><b>(0.7065)</b></u>	<u>0.0023</u>

## 7 股息

截至2012年12月31日止年度並無建議派付末期股息。

於2013年6月29日舉行的股東特別大會上，已批准向普通股股東及可換股優先股股東派付特別股息每股普通股及每股可換股優先股0.75港元，並以現金派付。於2012年遞延的每股可換股優先股人民幣0.01元的優先分派已與獲批准的特別股息一同派付，而據此派付的特別股息及優先分派金額合共人民幣1,157,738,000元。根據有關出售事項的協議，西王投資有權收取總額為人民幣901,734,000元的特別股息及優先分派會用作抵銷出售事項的部分代價。因此，於2013年7月以現金派付特別股息及優先分派的總額為人民幣256,004,000元。

於本期間，並無建議派付任何中期股息(2012年上半年：無)。

## 8 物業、廠房及設備

賬面淨值為人民幣2,624,545,000元的物業、廠房及設備已於2013年6月29日向西王投資銷售附屬公司時處置。

## 9 應收承付票據

意指西王投資向本公司發行作支付於2013年6月29日完成的出售事項的部分代價(人民幣2,096,000,000元)之用的兩張承付票據的本金額。西王投資已於2013年6月支付部分代價人民幣441,224,000元，並以本公司於2012年12月31日發行的承付票據下本集團應付西王投資的金額共人民幣311,818,000元，抵銷部分代價。代價的餘款以發行兩張本金總額達人民幣1,342,958,000元的承付票據的方式支付本公司。其中一張本金額為人民幣901,734,000元的承付票據已於2013年7月以西王投資有權收取的特別股息及可換股優先股的優先分派全數抵銷。至於另一張本金額為人民幣441,224,000元的承付票據(年息率為2.5%)，並以西王投資所持的西王特鋼有限公司(在聯交所上市的公司，股份代號：1266)普通股作抵押，將會於2013年年底之前結清。

## 10 貿易及其他應收款項

		2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
貿易應收款項—毛額及淨額		2,467	140,932
應收票據		—	575,723
預付予供應商的款項		—	143,438
建築成本預付款項	a	202,965	227,778
預付稅項	b	18,105	17,306
其他應收款項		5,012	10,242
		<b>228,549</b>	<b>1,115,419</b>



- (a) 此項目指就尚未開始之物業建築工程向供應商支付之預付款項。
- (b) 此項目主要指就來自客戶之物業銷售預付所得款項而支付之預付稅項。

本集團的貿易應收款項總額的賬齡分析(以發票日期呈列)如下：

	2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
0至30天	2,467	93,198
31至60天	-	26,348
61至90天	-	11,272
超過90天	-	10,114
	<u>2,467</u>	<u>140,932</u>

## 11 股本及股份溢價

	未經審核				
	普通股數目 (以千計)	可換股 優先股數目 (以千計)	普通股 人民幣' 000	可換股 優先股 人民幣' 000	股份溢價 人民幣' 000
於2012年1月1日	1,008,565	-	102,086	-	332,207
發行予股東的認股權證獲行使的 所得款項	1	-	-	-	2
發行可換股優先股的所得款項	-	907,710	-	73,586	787,957
僱員購股權計劃— 所提供服務的價值	-	-	-	-	874
於2012年6月30日	<u>1,008,566</u>	<u>907,710</u>	<u>102,086</u>	<u>73,586</u>	<u>1,121,040</u>
於2013年1月1日	1,008,565	907,710	102,086	73,586	1,121,704
行使可換股優先股的認購權 僱員購股權計劃— 所提供服務的價值	268	(268)	21	(21)	-
轉撥至繳入盈餘	-	-	-	-	616
	(i) -	-	-	-	(1,121,704)
於2013年6月30日	<u>1,008,833</u>	<u>907,442</u>	<u>102,107</u>	<u>73,565</u>	<u>616</u>

- (i) 在本公司於2013年5月22日舉行的股東週年大會上，本公司於2012年12月31日的股份溢價結餘獲准轉撥至本公司的繳入盈餘賬。

**(a) 購股權計劃**

本公司根據於2005年11月6日通過的書面決議案批准及採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的目的是讓本集團可授出購股權予經挑選參與者，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。根據購股權計劃，本公司可發行購股權的數目以所有將授出的未行使購股權及本公司任何其他購股權計劃而可能發行的股份總數合共不得超過80,000,000股為限制。

尚未行使的購股權變動及其有關的加權平均行使價如下：

	2013年		2012年	
	平均行使價 每股港元	購股權 (以千計)	平均行使價 每股港元	購股權 (以千計)
於1月1日	1.50	9,693	1.50	9,693
已註銷	1.55	(500)	—	—
已行使	—	—	—	—
於6月30日	<u>1.50</u>	<u>9,193</u>	<u>1.50</u>	<u>9,693</u>

期末尚未行使的購股權的屆滿日期及行使價如下：

屆滿日期	行使價 每股港元	購股權數目 (以千計)
2019年5月7日	1.32	2,193
2021年9月13日	1.55	7,000
		<u>9,193</u>

## 12 其他儲備

	未經審核						
	附註	資本儲備 人民幣' 000	法定儲備 人民幣' 000	酌情儲備 人民幣' 000	繳入盈餘 人民幣' 000	合併儲備 人民幣' 000	總計 人民幣' 000
於2012年1月1日		103,060	87,466	333,369	471,853	-	995,748
分配至酌情儲備		-	-	174,353	-	-	174,353
支付股息		-	-	-	(62,814)	-	(62,814)
於2012年6月30日		<u>103,060</u>	<u>87,466</u>	<u>507,722</u>	<u>409,039</u>	<u>-</u>	<u>1,107,287</u>
於2013年1月1日		103,060	87,466	509,935	409,040	(118,063)	991,438
轉撥自股份溢價	11	-	-	-	1,121,704	-	1,121,704
視作因出售事項導致削減儲備的分派		-	-	-	-	(818,344)	(818,344)
出售附屬公司時儲備轉撥	(a)	48,382	(85,253)	(509,935)	-	-	(546,806)
支付股息		-	-	-	(1,157,738)	-	(1,157,738)
分配至法定儲備		-	953	-	-	-	953
於2013年6月30日		<u>151,442</u>	<u>3,166</u>	<u>-</u>	<u>373,006</u>	<u>(936,407)</u>	<u>(408,793)</u>

(a) 完成出售附屬公司後，出售集團所有儲備已轉撥至本集團的保留盈利。

## 13 少數股東權益

於2013年6月，一間在中國註冊成立並名為青島西王置業有限公司的附屬公司成立，已發行股本為人民幣20,000,000元。本公司及一名獨立第三方分別持有該公司70%及30%的股權。

該附屬公司主要在中國經營房地產開發業務。

## 14 貿易及其他應付款項

	2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
貿易應付款項	1,547	186,376
應付票據	-	297,000
其他應付款項	68,482	238,235
來自客戶之物業銷售按金及墊款	173,213	185,219
應計費用	5,553	70,135
其他應付稅項	-	5,131
客戶之訂金及墊款	-	48,670
	<u>248,795</u>	<u>1,030,766</u>

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣' 000 未經審核	2012年 12月31日 人民幣' 000 經審核
0至30天	419	150,686
31至60天	-	9,928
61至90天	82	6,734
超過90天	1,046	19,028
	<u>1,547</u>	<u>186,376</u>

## 15 來自非持續業務之(虧損)/溢利

非持續業務業績、及重新計量資產或出售集團時所確認之業績分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣' 000	2012年 人民幣' 000
營業額	2,844,248	1,786,299
開支	(2,880,531)	(1,783,052)
非持續業務之除稅項前(虧損)/溢利	(36,283)	3,247
稅項	(1,176)	(1,493)
非持續業務之除稅後(虧損)/溢利	(37,459)	1,754
歸屬於以下人士之來自非持續業務 之期間(虧損)/溢利：		
— 本公司擁有人	(37,459)	1,754
— 非控制權益	—	—
來自非持續業務之期間(虧損)/溢利	(37,459)	1,754

## 管理層討論及分析

### 1. 簡介

本集團於2001年成立，總部設於中國山東省鄒平縣。本公司於2005年12月在聯交所主板上市。

本集團主要於中國從事物業開發。

本集團自上市來一直於中國從事玉米加工業務，至今已逾7年，主力生產澱粉糖及玉米副產品。本集團之業務表現於2008年受三聚氰胺事件及金融海嘯嚴重打擊。雖然管理層努力發展增值性較高的產品及實行成本控制措施，2009年至2011年間的年度純利仍大幅低於2006及2007年間的年度純利。

在生產成本高企及毛利率下降的兩難情況下，加上經營環境充滿挑戰，本集團於2012年進軍山東省濱州市鄒平縣(本集團總部所在)的物業開發業務，力求將業務多元化，並在新業務中謀求突破。本集團已收購四個處於不同發展階段的物業項目，包括三個住宅項目(即蘭亭項目、美郡項目及清河項目)及一個包括文化、住宅及商業部分的綜合項目(即印台山玉米文化項目)。除美郡項目第一期已於2008年落成外，該等項目預期於2013年至2018年間分階段落成。

玉米加工業務於2012年首次錄得虧損，倒退的財務表現於2013年上半年仍然未見起色。由於難以預測經營環境會否好轉，本集團希望解除玉米加工業務錄得虧損及高債務比率所帶來的財務負擔，並集中將資源投放於能帶來利潤的物業開發業務。於2013年6月29日，本公司獲得獨立股東批准出售事項。出售事項已於2013年6月29日完成。出售事項為本集團的里程碑，標誌著本集團的主要業務更改為於中國從事物業開發業務。

本集團將繼續於中國尋求商機。誠如日期為2013年5月29日的公告所披露，本公司間接全資附屬公司輝盛有限公司與中國即墨市人民政府訂立框架協議，內容有關建議合作發展位於中國山東省青島即墨市青榮城際鐵路火車站區域內的多用途物業開發項目，包括火車站廣場及商業、住宅及辦公區域。本集團與即墨市人民政府目前仍然就發展即墨項目的合作條款進行磋商。

為配合物業開發業務的未來發展，本集團於完成出售事項後，在2013年7月15日重組董事會，藉以委任對中國物業開發業務有相關資格及經驗的新董事加入董事會。若干只負責玉米加工業務的董事亦已自董事會辭任。

董事會亦建議將本公司英文名稱由「Xiwang Sugar Holdings Company Limited」更改為「Xiwang Property Holdings Company Limited」，以反映本集團的主要業務已更改為物業開發業務，為本公司提供明確的身份及形象，並採納中文名稱「西王置業控股有限公司」，惟僅作識別之用，以取代先前所採納以作相同用途的「西王糖業控股有限公司」。更改本公司名稱須經本公司股東將於2013年8月30日舉行的本公司股東特別大會上以特別決議案方式批准及百慕達公司註冊處處長批准更改本公司英文名稱後，方可作實。

本集團將不時於中國具潛力的地區尋找機會，致力維持物業開發業務的可持續性。於2013年6月30日，本集團於中國山東省擁有五個處於不同發展階段的物業項目：

項目名稱	本集團權益	位置	土地用途	土地面積 (平方米)	估計 總樓面面積 (平方米)	發展階段
蘭亭項目	100%	山東省濱州市 鄒平縣鶴伴三路以南 及禮泉一路以西	住宅	42,031	112,689	已推出預售；於2013年6月30日，尚未售出的總樓面面積約為96,436平方米
美郡項目	100%	山東省濱州市 鄒平縣城南新區 黛溪三路南首路東				
第一期			住宅	13,333	21,407	已於2008年12月完工；於2013年6月30日，尚未售出的總樓面面積約為2,665平方米
第二期			住宅	54,330	153,674	已推出預售；於2013年6月30日，尚未售出的總樓面面積約為26,696平方米
第三期			住宅	159,821	489,051	待發展
清河項目	100%	山東省濱州市鄒平縣 韓店鎮開河村	住宅	131,258	200,000	待發展



項目名稱	本集團權益	位置	土地用途	土地面積 (平方米)	估計 總樓面面積 (平方米)	發展階段
印台山玉米文化項目	100%	濟青高速公路以南、印台山及老人峰山脈以北，向南北方位伸延至唐李庵旅遊路東面，與山東省濱州市鄒平縣西外環的西面接壤	一個集文化、住宅及商業建築的綜合項目	3,200,016	1,400,000	待發展
即墨項目	待定	山東省青島即墨市青榮城際鐵路火車站	包括火車站廣場及商業、住宅及辦公區域的多用途物業項目	2,320,000 (磋商中)	待定	於2013年5月與即墨市人民政府就合作意向的原則訂立框架協議，具體條款及安排仍在磋商中。
<b>總計</b>				<b>5,920,789</b>	<b>2,376,821</b>	

### 蘭亭項目

蘭亭項目位於鶴伴三路以南及醴泉一路以西的交界處，是鄒平縣的新開發區，毗鄰縣政府總部。該項目為綜合住宅發展項目，將分為兩期發展，名為北區及南區。該項目將有14座6至14層高的住宅大廈，提供約510個住宅單位。於本期間內，預售的總樓面面積約為3,096平方米，相當於約人民幣1,500萬元。

### 美郡項目

美郡項目位於城南新區黛溪三路南首路東，為鄒平縣新開發區，毗鄰縣政府總部、醫院及學校。美郡項目為一個分三期發展的住宅發展項目。項目第一期已於2008年12月竣工，共有4座5層高住宅大廈，提供約110個住宅單位。項目第二期共有19座5至18層高的住宅大廈，提供約700個住宅單位。於本期間內，項目第二期約24,943平方米已入賬，產生營業額約人民幣5,700萬元。於2013年上半年，項目第二期預售的總樓面面積約為9,618平方米，相當於約人民幣2,400萬元。項目第三期仍處於規劃階段。

### 清河項目

清河項目位於鄒平縣韓店鎮開河村。該項目包括一幅地盤面積約為131,258平方米的土地，用作興建住宅單位。目前預期地盤面積約66,667平方米的物業建築工程預期於2014年動工，並將於2017年竣工，而該物業餘下地盤面積約64,591平方米的部分預期於2015年動工，並將於2018年竣工。

### 印台山玉米文化項目

印台山玉米文化項目位處濟青高速公路以南及印台山以北，已被列入20個山東省文化產業重點園區之一。該項目將包括會議接待中心、玉米王國影視城、玉米博物館、休閒養老基地以及旅遊文化房地產。於1,400,000平方米的估計總樓面面積中，文化房地產項目所佔的總樓面面積將不少於400,000平方米；而其附屬住宅單位所佔的總樓面面積將不少於800,000平方米；而住宅區的附屬商業房地產將佔總樓面面積將不少於200,000平方米。

## 即墨項目

即墨項目位於青島即墨市，地盤面積約2,320,000平方米，將為一個多用途物業開發項目，包括作為主要發展對象的火車站廣場及商業、住宅及辦公區域，位置在即墨市的青榮城際鐵路火車站。本集團於2013年5月就合作意向的原則與即墨市人民政府訂立框架協議。本集團與即墨市人民政府目前仍然就發展即墨項目的合作條款進行磋商。

## 2. 財務業績回顧

本集團於本期間之未經審核財務業績，連同2012年同期之比較數字，載列如下：

截至6月30日止6個月	2013年 人民幣' 000	2012年 人民幣' 000	增加／(減少) %
營業額	57,470	–	不適用
毛利	9,519	–	不適用
經營虧損	(1,948)	(4,553)	57.2
(虧損)／溢利淨額	(159,659)	3,015	(5,395)

出售事項已於2013年6月29日完成。上文所列營業額、毛利及經營溢利不包括玉米加工業務，僅有上文所列的本集團虧損淨額計入玉米加工業務截至完成日期前的虧損淨額。

本期間的虧損淨額主要包括非經常性財務費用約人民幣1.15億元，以及玉米加工業務的虧損淨額約人民幣3,700萬元。

於本期間，本集團美郡項目第二期所交付的總樓面面積約24,943平方米，產生營業額約人民幣5,700萬元，毛利約為人民幣1,000萬元。於2013年上半年，本集團產生合約銷售額約人民幣3,900萬元，相當於總樓面面積約12,714平方米，來自美郡項目第二期及蘭亭項目。

按項目劃分的合同銷售額及已竣工總樓面面積：

項目	截至2013年6月30日止6個月		
	合同銷售額		竣工總樓面面積 平方米
	總樓面面積 平方米	金額 人民幣百萬元	
蘭亭	3,096	15	3,365
美郡	9,618	24	10,165
總計	12,714	39	13,530

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本主要包括廣告及市場推廣開支，以及銷售人員的薪金。本期間內的銷售及市場推廣成本約為人民幣70萬元(2012年上半年：不適用)。

### 行政開支

本集團的行政開支包括一般行政費用、法律及專業費用，以及管理層及行政員工的僱員成本。本期間的行政開支約為人民幣1,080萬元(2012年上半年：人民幣460萬元)。

### 融資成本

本集團的融資成本淨額包括利息支出及匯兌影響。本集團的融資成本淨額約為人民幣1.187億元(2012年上半年：財務收入淨額人民幣580萬元)。

於本期間的融資成本包括非經常性利息開支，以及於2012年12月發行予西王投資本金額為人民幣308,000,000元，並且於2013年6月29日取消，以部分抵銷西王投資就出售事項應付的部分代價的承付票據的攤銷成本，合共約為人民幣9,470萬元。此同時包括因轉讓出售事項下出售的公司所欠貸款而產生的匯兌虧損約人民幣2,070萬元。

於本期間內，本集團的銀行貸款利息約為人民幣340萬元(2012年上半年：20萬元)。

### 所得稅開支

本集團於本期間的所得稅開支約為人民幣150萬元(2012年上半年：不適用)。

根據企業所得稅法，所有中國企業均須按標準企業所得稅率25%繳稅，惟受惠於指定優惠政策及條文的企業除外。

於2013年，山東印台山文化發展有限公司、山東西王投資控股有限公司、山東西王置業有限公司及青島西王置業有限公司的適用稅率為25%（2012年：不適用）。

根據新企業所得稅法及相關規章，中國企業以於2008年1月1日後賺取的溢利向外國投資者支付的股息須繳納預扣稅。董事認為，其於中國的附屬公司於可見將來均不會以於2008年1月1日後所賺取的溢利作出分派，因此，並無就於2013年6月30日的未分派保留盈利確認遞延稅項。

#### 流動性、資本來源及負債比率：

	2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 12月31日 人民幣百萬元
現金及現金等價物	452	592
借款總額 <sup>a</sup>	62	2,139
流動資產淨值	620	52
權益總額	684	2,813
流動比率 <sup>b</sup>	1.33	1.02
負債比率 <sup>c</sup>	(0.57)	0.55

<sup>a</sup> 借款總額包括借款及應付承付票據。

<sup>b</sup> 流動比率按流動資產總值除以流動負債總額計算。

<sup>c</sup> 負債比率按借款淨額除以權益總額計算，其中借款淨額為借款總額減去現金及現金等價物。

於2013年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣4.52億元（2012年12月31日：人民幣5.92億元）。於本期間，本集團經營活動的現金流出淨額約為人民幣2.01億元（2012年上半年：現金流入淨額人民幣9,800萬元）。本集團來自投資活動的現金流入淨額約為人民幣3.55億元（2012年上半年：現金流出淨額人民幣9.03億元），主要為就出售事項已收取的部份所得款項人民幣4.41億元。於本期間內，本集團融資活動的現金流出淨額約為人民幣2.94億元（2012年上半年：現金流入淨額人民幣7.87億元），用作償還銀行貸款。

本集團於2013年6月30日的借款約人民幣6,200萬元已於2013年7月全數償還。

於宣派特別股息約人民幣11.58億元及儲備因出售而減少約人民幣8.18億元後，權益總額下降至於2013年6月30日的人民幣6.84億元。

於2013年6月30日，流動比率增加至1.33（2012年12月31日：1.02），主要由於本集團的借款於出售事項後有所減少。

#### 資本投入

於本期間內，本集團並無與購置物業、廠房及設備相關的重大資本投入（2012年上半年：人民幣9.03億元）。

#### 或然負債

於2013年6月30日，本集團並無重大或然負債。

#### 外匯風險

本集團的主要營運位於中國，而功能貨幣則為人民幣。於本期間，本集團大部份資產、負債、收入、付款及現金結餘以人民幣結算。因此，董事相信本集團的整體外幣匯率波動風險不大。

#### 人力資源

於2013年6月30日，本集團共有約62名僱員（2012年12月31日：3,680名），本期間之僱員成本約為人民幣350萬元（2012年上半年：人民幣200萬元）。本集團定期檢討董事及僱員的薪酬方案，當中會考慮彼等的經驗以及對本集團業務所承擔的職責。本集團已成立薪酬委員會以釐定及檢討應付董事及高級管理人員的薪酬方案、花紅及其他薪酬的條款。除基本薪酬方案及酌情花紅外，本集團亦根據個人表現授予購股權。

### 3. 前景及發展

中國國家統計局公布，於2013年首六個月，中國國內生產總值（「國內生產總值」）較去年同期上升7.6%，達人民幣24.8萬億元，與中國中央人民政府於本年較早前擬定的2013年全年經濟增長約7.5%的目標一致。國內生產總值上升為物業需求注入動力。2013年上半年，中國商品房銷售面積514,330,000平方米，較去年同期增長28.7%，而銷售額亦上升43.2%達人民幣33,376億元，全國房地產投資上升20.3%至人民幣36,828億元。

根據於2013年6月26日在第十二屆全國人民代表大會常務委員會第三次會議上提交的「國務院關於城鎮化建設工作情況的報告」，自改革開放以來，中國城鎮化率年均提高1.02個百分點。2000年以來，城鎮化率年均提高1.36個百分點。於2012年，中國的城鎮化率達52.57%，而2011年則為51.3%。中國公安部的統計顯示，於2010年至2012年間，有2,505萬農村人口移居城市，即每年有835萬農村人口移居城市。有關情況顯示，除城鎮居民的正常需求外，新移居人士亦將為住房帶來龐大及持續的需求。

山東為中國經濟繁榮增長的沿海省份之一。於2013年上半年，山東省的本地生產總值的增長率為9.6%，本地生產總值約為人民幣2.6萬億元，以本地生產總值量計於20個佔全國國內生產總值約94%的省份中排名第三。山東省是最早實施省級城鎮體系規劃的三個省份之一。於2012年，城鎮化率達52.43%，較2000年上升12.75個百分點。為加快城鎮化進程，山東省人民政府（「山東政府」）於2013年1月24日發出「山東省城鎮化發展綱要（2012-2020年）」。當中披露山東省已將到2015年及2020年時的城鎮化率目標分別設定為56%及63%，到2015年時，城鎮家庭的人均可支配收入達到人民幣30,000元以上，城市地區的人均居住空間達35平方米。此外，山東政府計劃於2020年前發展16個人口超過100萬人的特大城市及20個人口50萬至100萬人的大城市。山東政府的發展計劃亦包括於2015年前將即墨市及鄒平縣等市縣改造成可容納更多人口的大城市；發展有助推動本土文化特色的市縣；以及興建一條全長逾100公里的城際鐵路。



根據應國務院要求於2013年4月2日提交全國發展和改革委員會的「山東省主體功能區規劃」，山東省將透過優先發展不同地區，致力提升競爭力及保持經濟增長動力。即墨市已被納入「膠東半島國家級優化開發區」，而鄒平縣則被納入「濟南都市圈省級重點開發區域」。本集團於鄒平縣及即墨市的項目準確捕捉了山東政府亟需加快城鎮化發展所帶來的黃金機會。我們相信，我們將可受惠於該等支持性措施、持續的城鎮化進程及當中所帶來的強大住房需求。雖然近年推出多項針對房地產行業的調控政策，但隨著中國及山東省經濟穩步增長及強大的消費需求，物業市場於中長期將繼續增長。

2013年是我們將主要業務更改為物業開發的一年。我們謹此衷心感謝股東、客戶及業務夥伴對我們的信賴及一直以來的支持。於往後數年，我們將密切注意本地及具潛力的新市場，繼續挑選優質地塊供我們持續發展，藉以取得滿意回報。

#### **4. 董事會及高級管理層變更**

於2013年4月1日，沈箴先生辭任獨立非執行董事，而王安先生則獲委任為獨立非執行董事。

於2013年7月15日起，王勇先生由本公司主席調任為副主席，而王棣先生由本公司副主席調任為主席。王勇先生及王棣先生均由執行董事調任為非執行董事。

於2013年7月15日，王方明先生、李偉博士及韓忠先生均已辭任執行董事，而王方明先生亦已不再為本公司總經理。

於2013年7月15日，王傳武先生、周相林先生及程剛先生均已獲委任為執行董事，而王傳武先生亦已獲委任為本公司行政總裁。



於2013年7月15日，石維忱先生已辭任獨立非執行董事，而王淑杰先生則獲委任為獨立非執行董事。

鍾國武先生已由本公司財務顧問調任為執行副總裁，自2013年7月15日起生效。彼將負責本集團之企業融資及投資者關係。

## **企業管治常規**

本公司於本期間一直遵守上市規則附錄十四所載的「企業管治守則及企業管治報告」(「企業管治守則」)的所有守則條文。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司亦已採用上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事本身的證券交易守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於本期間皆已遵守標準守則的規定標準。

## **審核委員會**

本公司已根據企業管治守則的條文及推薦常規成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職務是檢討及監察本集團財務報告過程及內部監控制度。於2013年4月1日，沈箎先生辭去獨立非執行董事及審核委員會成員的職務，而王安先生則獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。於2013年7月15日，石維忱先生辭去獨立非執行董事及審核委員會成員的職務，而王淑杰先生則獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。目前，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，成員包括黃啟明先生(主席)、王安先生及王淑杰先生。

本集團於本期間的未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱，彼等認為該等報表符合適用會計準則、上市規則、聯交所及法例規定，並已作出足夠披露。

## 購入、出售或贖回本公司證券

本期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何已上市證券。

## 中期股息

董事議決不就本期間宣派任何中期股息（2012年同期：無）。

## 有關前瞻性陳述的提示聲明

本中期業績公告載有某些關於本公司的營運及業務的前瞻性陳述及意見。該等前瞻性陳述及意見與本公司的目標、目的、策略、意向、計劃、信念、預期及估計等有關，並一般會以前瞻性字詞作描述，例如相信、預期、預料、估計、計劃、預測、目標、可能、將會、應會或其他涉及其他可能於未來發生或預期於未來發生的行動結果。股東及潛在投資者不應過份依賴該等僅適用於本中期業績公告發表日期時的前瞻性陳述及意見。該等前瞻性陳述乃根據本公司本身的資料，以及其他本公司認為屬可靠的資料而所作出。本公司的實際業績可能遠遜於該等前瞻性陳述所明示或暗示的業績，以致影響本公司的股份價格。倘有任何前瞻性陳述或意見未能落實或被發現不正確，本公司或其董事或僱員概不承擔任何責任。除上市規則規定外，本公司並無承諾更新本中期業績公告內所載之任何前瞻性陳述或意見。

## 其他事項

倘本中期業績公告的中英文版本有歧義，概以英文版本為準。

承董事會命  
西王糖業控股有限公司  
主席  
王棣

香港，2013年8月21日

於本公告日期，董事會包括下列董事：

*執行董事：*

王傳武先生

周相林先生

程剛先生

*獨立非執行董事：*

黃啟明先生

王安先生

王淑杰先生

*非執行董事：*

王棣先生

王勇先生

孫新虎先生

\* 僅供識別